

LE PERMIS DE DÉMOLIR

La réforme relative aux autorisations d'urbanisme a regroupé le champ d'application du permis de démolir dans 3 situations :

- Le permis de démolir dans les secteurs protégés (art. R.421-28 du CU modifié par Décret n°2015-482 du 27 avril 2015 - art. 4) :
 - sites inscrits, classés ou en instance de classement, secteurs sauvegardés,
 - zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ou dans aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine,
 - bâtiments inscrits au titre des monuments historiques,
 - construction identifiée comme devant être protégée par un PLU.
- Le permis de démolir institué librement par le Conseil municipal, sur tout ou partie du territoire communal (art. L.421-3 du CU).
- Les constructions devant être précédées d'une démolition. Dans ce cas, le permis de construire ou d'aménager pourra porter à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement envisagé. Le permis de construire ou le permis d'aménager tient lieu de permis de démolir (art. L.451-1 du CU).

Les démolitions soumises à permis de démolir sont détaillées ci-dessous.

CHAMP D'APPLICATION

■ DÉMOLITIONS SOUMISES À PERMIS DE DÉMOLIR

• Art. R.421-27 du CU

Travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune où le **permis de démolir a été institué par le Conseil municipal**.

• Art. R.421-28 du CU

Les travaux concernés par un permis de démolir :

- a) Travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans un **secteur sauvegardé** ou dans un **périmètre de restauration immobilière**.
- b) Travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des **monuments historiques**.
- c) Travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le **champ de visibilité d'un monument historique** (défini à l'art. L.621-30 du Code du patrimoine) dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture du patrimoine.

- d) Travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans un **site inscrit ou classé ou en instance de classement** dont la conservation ou la préservation présente au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général (*art. L.341-1 et L.341-2 du Code de l'environnement*).
- e) Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application du 2° du III de l'article L.123-1-5, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L.111-1-6, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

■ DÉMOLITIONS DISPENSÉES DE PERMIS DE DÉMOLIR

- *Art. R.421-29 du CU*
 - a) Démolition couverte par le secret de la défense nationale.
 - b) Démolition effectuée sur un bâtiment menaçant ruine ou insalubre.
 - c) Démolition effectuée en application d'une décision de justice devenue définitive.
 - d) Démolition d'un bâtiment frappé de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement.
 - e) Démolition des lignes électriques et de canalisations.

PROCÉDURE DU PERMIS DE DÉMOLIR

■ DOSSIER DE LA DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLIR

Le dossier de la demande de permis de démolir comprend :

- 1- **Le formulaire de demande de permis de démolir** rempli avec éventuellement, les documents accessoires.
- 2- **L'attestation du demandeur** qu'il répond aux conditions de compétence pour le faire (*art. R.451-1 dernier alinéa du CU*).
- 3- **Un plan de situation** permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune.
- 4- **Un plan de masse** des constructions à démolir ou, s'il y a lieu, à conserver.
- 5- **Un document photographique** faisant apparaître le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée et leur insertion dans les lieux environnants.

Cas de demande de permis de construire accompagnée de démolition de bâtiments :
(*art. R.431-21 du CU*)

Lorsque les travaux projetés nécessitent la démolition de bâtiments soumis au régime du permis de démolir, la demande de permis de construire ou d'aménager doit :

- soit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande de permis de démolir,
- soit porter à la fois sur la démolition et sur la construction et l'aménagement.

■ DÉPÔT DE LA DEMANDE DU PERMIS DE DÉMOLIR

-1- Envoi ou dépôt de la demande du permis de démolir

Le dossier doit être établi (*R.423-2 du CU modifié par Décret n°2015-165 du 12 février 2015*) :

- en 4 exemplaires,
- en 5 exemplaires lorsque les travaux sont soumis à l'autorisation du Ministre de la Défense ou du Ministre chargé des sites ou à l'accord de l'autorité compétente dans le domaine de l'architecture et du patrimoine ou de l'architecte des bâtiments de France,
- en 6 exemplaires lorsque le projet est situé dans le cœur d'un parc national (*art. L.331-2 du Code de l'environnement*).

Un exemplaire supplémentaire du dossier doit être fourni lorsqu'une demande de dérogation prévue à l'art. L.111-4-1 du Code de la construction et de l'habitation est jointe à la demande de permis.

Deux exemplaires supplémentaires du dossier, dont un sur support dématérialisé lorsque le projet relève de l'art. L.752-1 du Code du commerce.

Les arrêtés prévus par les art. R.434-1, R.444-1 et R.453-1 peuvent prévoir que certaines pièces doivent être en outre fournies en un nombre plus important d'exemplaires.

La demande du permis de démolir doit être :

- soit déposée à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés,
- soit envoyée à cette mairie par pli recommandé avec demande d'avis de réception (*art. R.423-1 al.1 du CU*).

-2- Enregistrement de la demande et récépissé de dépôt (*art. R.423-3 à R.423-5 du CU*)

Dès réception de la demande, le Maire lui affecte un numéro d'enregistrement et en délivre récépissé qu'il remet ou envoie au demandeur.

Le récépissé précise (*art. R.423-4 et R.423-5 du CU*) :

- le numéro d'enregistrement,
- la date à laquelle un permis tacite est accordé si aucune décision n'est notifiée au demandeur à l'issue du délai d'instruction (*art. R.423-4 et L.424-2 du CU*),
- que l'autorité compétente peut notifier au demandeur que le dossier est incomplet ou que le délai initialement prévu pourrait être prolongé, eu égard aux cas exceptionnels prévus par le Code de l'urbanisme (secteur sauvegardé, parc national...) (*art. R.423-5 b) du CU*),
- que le demandeur sera informé si son projet se trouve dans une situation où un permis tacite ne peut être acquis ou ne peut être acquis qu'en l'absence d'opposition ou de prescription de l'architecte des Bâtiments de France (*art. R.423-5 dernier alinéa du CU*).

■ AFFICHAGE DE LA DEMANDE DU PERMIS DE DÉMOLIR

(*art. R.423-6 du CU*)

Dans les 15 jours qui suivent le dépôt de la demande et pendant la durée d'instruction, le Maire procède à l'affichage en mairie d'un avis de dépôt de demande de permis précisant les caractéristiques essentielles du projet.

■ TRANSMISSION DE LA DEMANDE DU PERMIS DE DÉMOLIR

(art.R.423-7 à R.423-13 du CU)

-A- TRANSMISSION DU DOSSIER DANS TOUS LES CAS

• Art. R.423-7 du CU

Après affectation au dossier d'un numéro d'enregistrement,

- le Maire en transmet un exemplaire au Préfet, dans la semaine qui suit le dépôt.

• Art. R.423-8 du CU

Lorsque le projet est soumis à évaluation environnementale, le dossier est transmis aux collectivités territoriales et à leurs groupements intéressés en application du V de l'article L. 122-1 du code de l'environnement dans la semaine qui suit le dépôt.

Lorsque l'autorité compétente est le Président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI),

- le Maire qui reçoit le dossier, en transmet, dans la semaine qui suit le dépôt, un exemplaire au Préfet, en conserve un et envoie les autres exemplaires au Président de l'EPCI.

• Art. R.423-9 du CU

Lorsque la décision relève de l'État,

- le Maire qui reçoit le dossier de la demande, en conserve un exemplaire,
- transmet les autres exemplaires au Préfet,
- et au Président de l'EPCI, s'il y a lieu, dans la semaine qui suit le dépôt du dossier.

-B- TRANSMISSION DU DOSSIER DANS CERTAINS CAS

• Art. R.423-10 du CU

Lorsque la demande porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble adossé à un immeuble classé,

- un exemplaire du dossier est transmis au Service départemental de l'architecture et du patrimoine pour accord du Préfet de région, dans la semaine qui suit le dépôt.

• Art. R.423-11 du CU

Lorsque la décision est subordonnée à l'avis de l'architecte des bâtiments de France,

- le Maire lui transmet un exemplaire du dossier dans la semaine qui suit le dépôt.

• Art. R.423-12 du CU

Dans les **sites classés ou en instance de classement et les réserves naturelles**,

- le Maire transmet deux exemplaires du dossier au Préfet.

• Art. R.423-13 du CU

Lorsque le projet est situé dans le cœur d'un **parc national de l'environnement**,

- le Maire transmet deux exemplaires du dossier au Directeur de l'établissement public du parc, dans la semaine qui suit le dépôt.

• Art. R.423-13-1 (créé par Décret n°2013-891 du 3 octobre 2013 - art. 1)

Lorsqu'une demande de dérogation prévue à l'art. L.111-4-1 du Code de la construction et de l'habitation est jointe à la demande de permis, le maire transmet un exemplaire du dossier et la demande de dérogation au préfet dans la semaine qui suit le dépôt.